

尼崎市空家等現地調査結果報告書

平成 28 年 1 月

1. 調査目的

尼崎市内の空家等に対して実態調査を行い、空家等に関する今後の適正管理や利活用のための各種施策を検討、実施するためのデータベースを整備するための基礎資料とすることを目的に実施する。

2. 現地調査期間

2015年（平成27年）10月7日 ～ 2015年（平成27年）11月30日

3. 調査範囲

尼崎市全域

4. 調査対象物件

(ア) 住宅（長屋建てを含む。）

(イ) 店舗併用住宅

(ウ) 店舗

(エ) その他（事務所、工場等）

※建築中、改築中、解体中についても調査対象とした。

5. 調査方法

(1) 現地調査対象家屋（空家候補）の抽出について

建築安全担当が所管する空家情報、消防局が所管する空家情報及び水道局より提供された閉栓データ等より空家候補の抽出をおこない、個々のポイントを住宅地図に展開し調査を実施した。

(2) 調査について

抽出した空家候補について、外観目視による調査を行い、空家であるか否かを判定し、空家と判定した建物については、外観から、管理の状態についても確認し、それらを空家等現地調査票（別紙1）に記載した。また、空家等の建物外観及び管理不全のものについては、その箇所について、写真撮影を行った。

(3) 危険度判定について

危険度判定については尼崎市空家等危険度判定表（別紙2）より危険度を A、B、C の3ランクに区分した。

- A ランク・・・危険度判定表で 0 点 → 適正に管理されているもの
- B ランク・・・危険度判定表で 200 点未満 → 管理が不適正なもの
- C ランク・・・危険度判定表で 200 点以上 → 管理が著しく不適正なもの

6. 調査結果

(1) 調査件数 15,424 件【参考1】

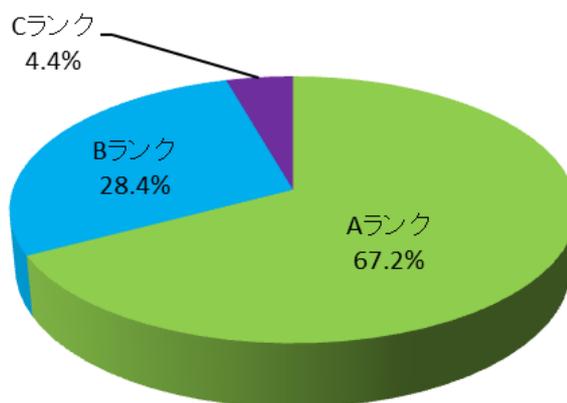
居住件数 7,795 件

空家件数 7,629 件

※ 居住件数については、建物なし（空地等）の件数を含む。

(2) 危険度判定結果（空家件数 7,629 件）

A ランク	5,121 件	67.2%
B ランク	2,169 件	28.4%
C ランク	339 件	4.4%



【参考1】

(ア) 建築安全担当把握物件 407 件

(イ) 消防局把握物件 723 件

(ウ) 水道局（閉栓情報） 12,739 件

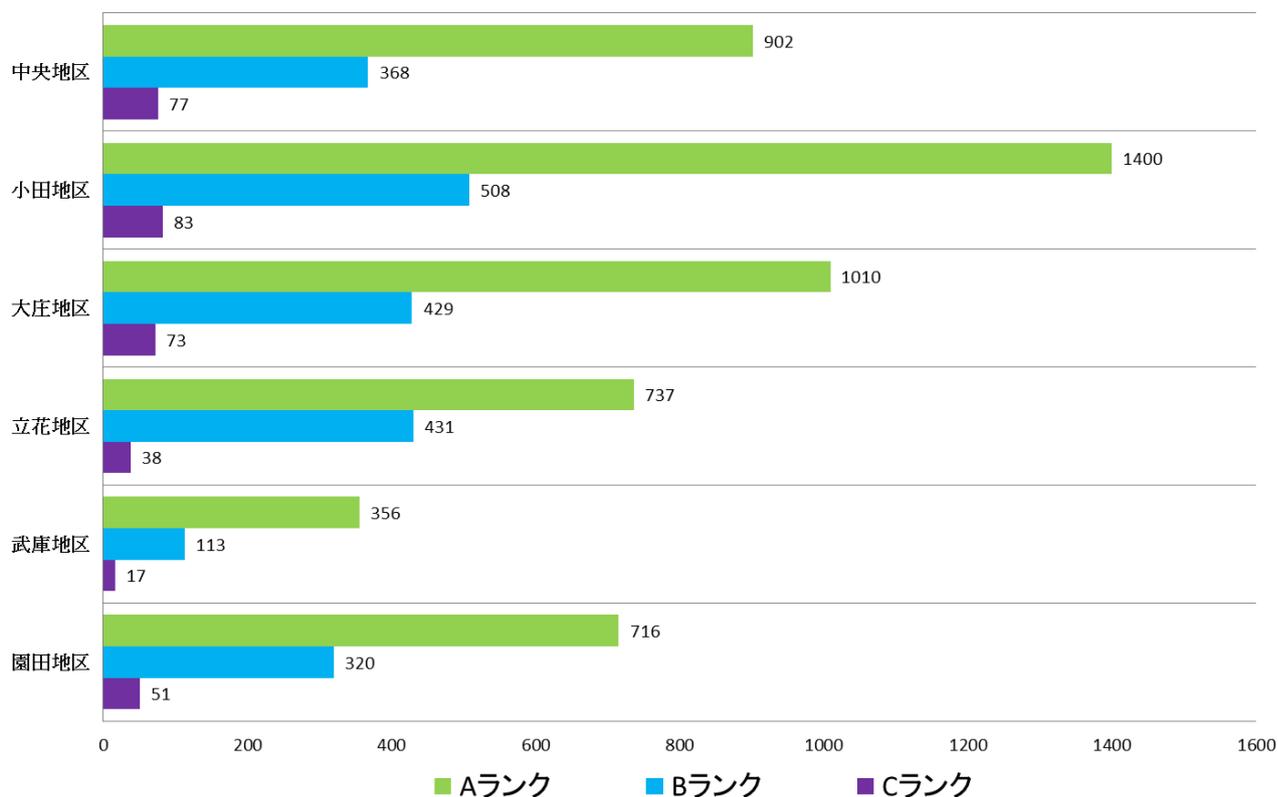
(エ) 住宅地図記載の空家及び現地で確認した物件 1,555 件

(3) 空家 (A ランク、B ランク、C ランク) 内訳について

① 行政区別内訳

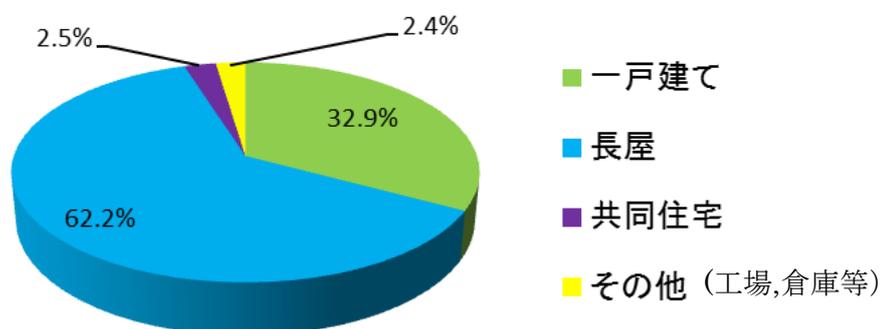
行政地区名	A ランク	B ランク	C ランク	合計	割合
中央地区	902 件	368 件	77 件	1,347 件	17.7%
小田地区	1,400 件	508 件	83 件	1,991 件	26.1%
大庄地区	1,010 件	429 件	73 件	1,512 件	19.8%
立花地区	737 件	431 件	38 件	1,206 件	15.8%
武庫地区	356 件	113 件	17 件	486 件	6.4%
園田地区	716 件	320 件	51 件	1,087 件	14.2%
合 計	5,121 件	2,169 件	339 件	7,629 件	100.0%

地 区 別 ラ ン ク



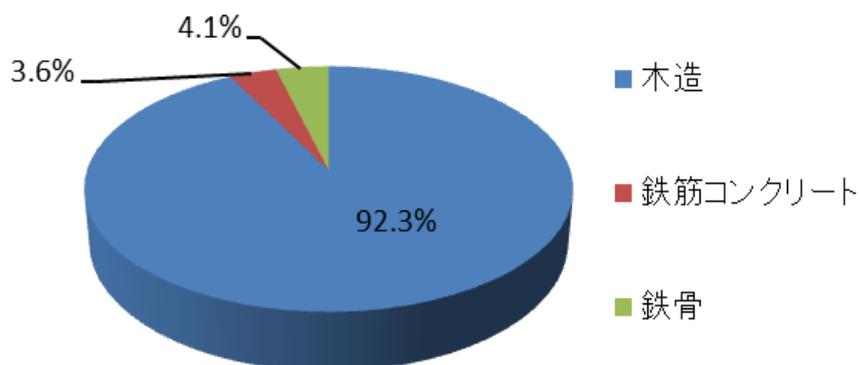
② 建て方別内訳

種類	件数	割合
一戸建て	2508 件	32.9 %
長屋	4749 件	62.2 %
共同住宅	192 件	2.5 %
その他	180 件	2.4 %
合計	7629 件	100.0 %



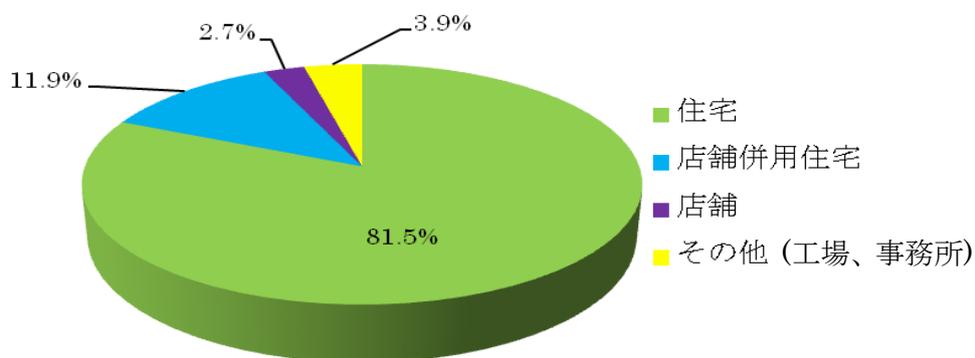
③ 構造別内訳

種類	件数	割合
木造	7044 件	92.3 %
鉄筋コンクリート	275 件	3.6 %
鉄骨	310 件	4.1 %
合計	7629 件	100.0 %



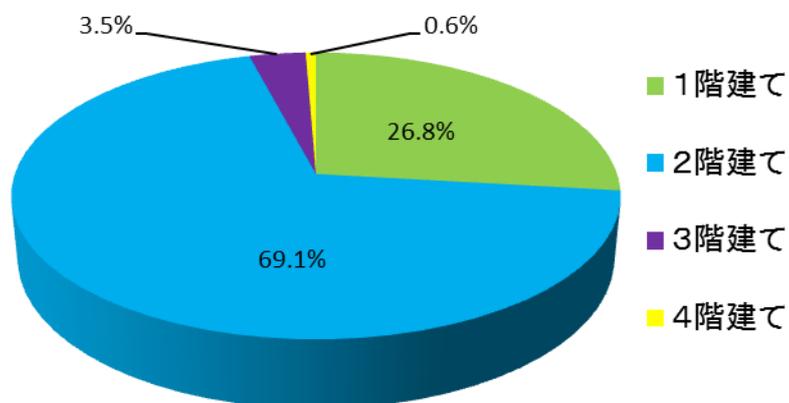
④ 用途別内訳

種類	件数	割合
住宅	6221 件	81.5 %
店舗併用住宅	907 件	11.9 %
店舗	207 件	2.7 %
その他	294 件	3.9 %
合計	7629 件	100.0 %



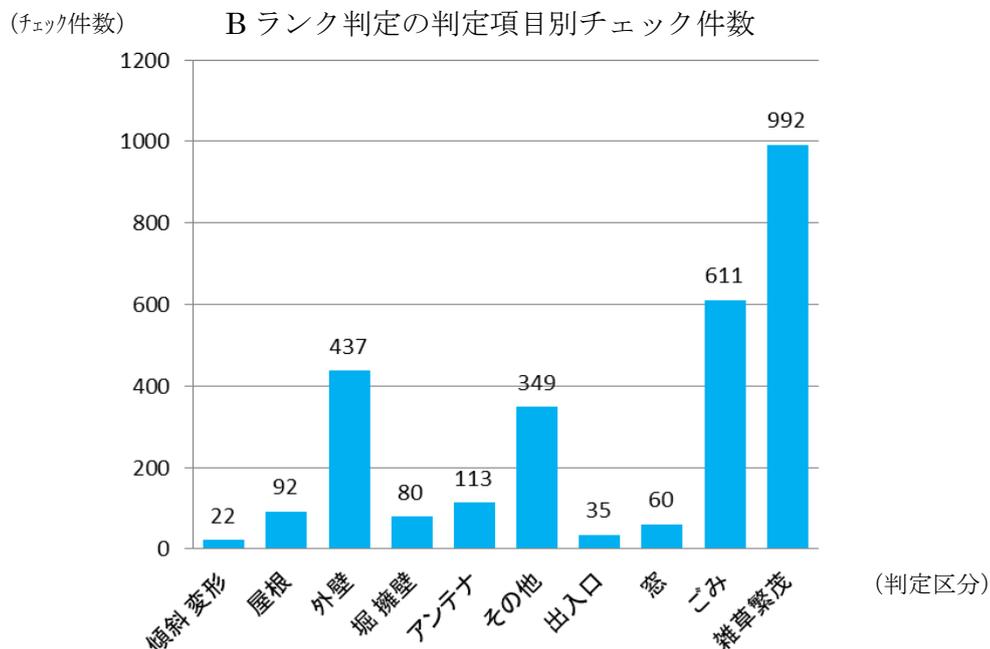
⑤ 階数別内訳

種類	件数	割合
1階建て	2,048 件	26.8%
2階建て	5,269 件	69.1%
3階建て	264 件	3.5%
4階建て	48 件	0.6%
合計	7,629 件	100.0%



(4) 判定項目別チェック件数

① B ランク判定の判定項目別チェック件数



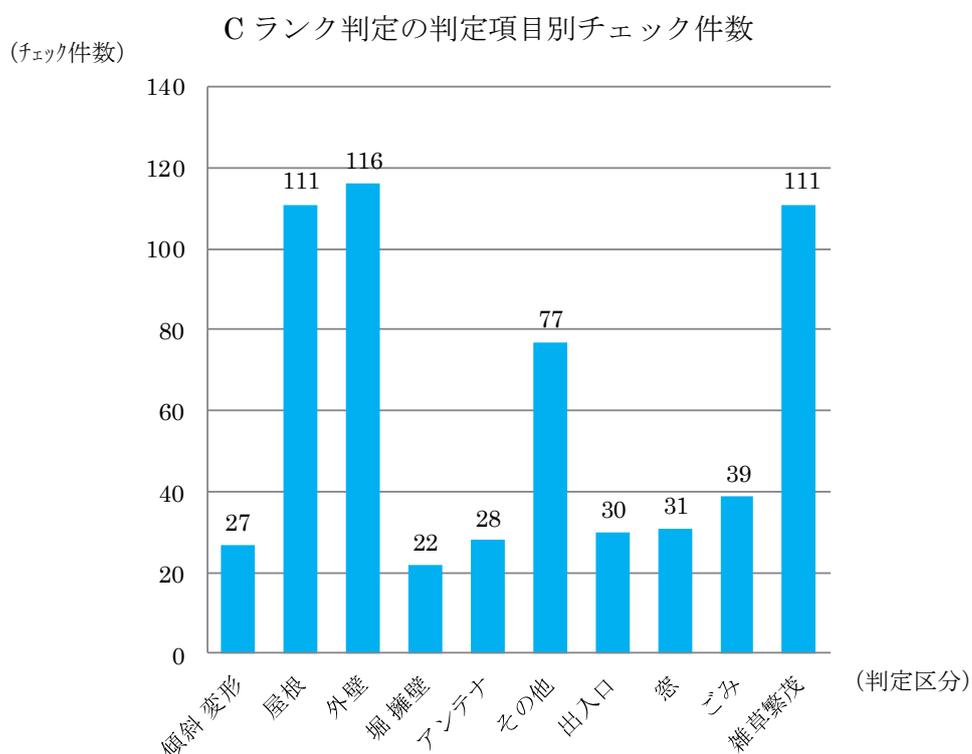
判定項目	チェック件数	割合
傾斜変形	22	0.8%
屋根	92	3.3%
外壁	437	15.8%
堀擁壁	80	2.9%
アンテナ	113	4.0%
その他	349	12.5%
出入口	35	1.3%
窓	60	2.1%
ごみ	611	21.8%
雑草繁茂	992	35.5%
合計	2791	100%

※B ランクの集計については、項目毎で B 又は C ランクにチェックを入れているものをカウントした。

※チェック件数については、一つの物件で複数項目にチェックしている場合があるため、B ランク物件数と一致しない。

※【その他】の主な内容は、軒先、ベランダ、雨とい等の損傷であった。

② C ランク判定の判定項目別チェック件数



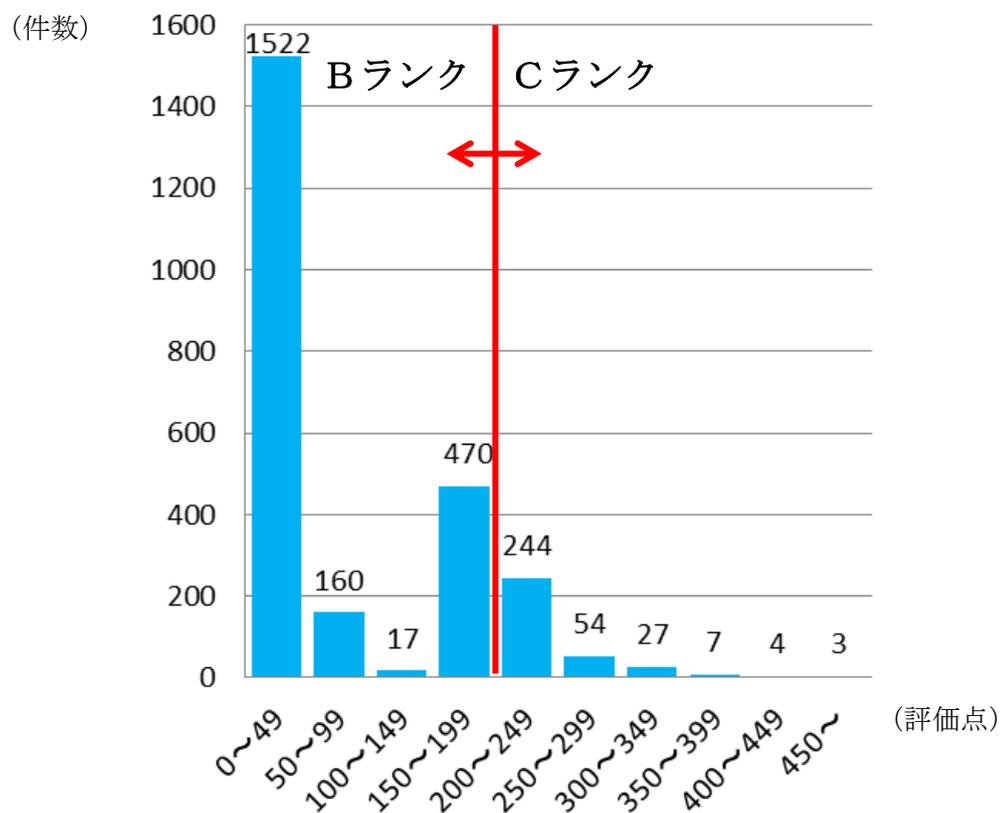
判定項目	チェック件数	割合
傾斜変形	27	4.6%
屋根	111	18.8%
外壁	116	19.7%
堀擁壁	22	3.7%
アンテナ	28	4.7%
その他1	77	12.9%
出入口	30	5.1%
窓	31	5.3%
ごみ	39	6.6%
雑草繁茂	111	18.6%
合計	592	100.0%

※C ランクの集計については項目毎で C ランクにチェックを入れているものをカウントした。

※チェック件数については、一つの物件で複数項目にチェックしている場合があるため、C ランク物件数と一致しない。

※【その他】の主な内容は、軒先、ベランダ、雨とい等の損傷であった。

(5) B、Cランク判定の評価点別件数



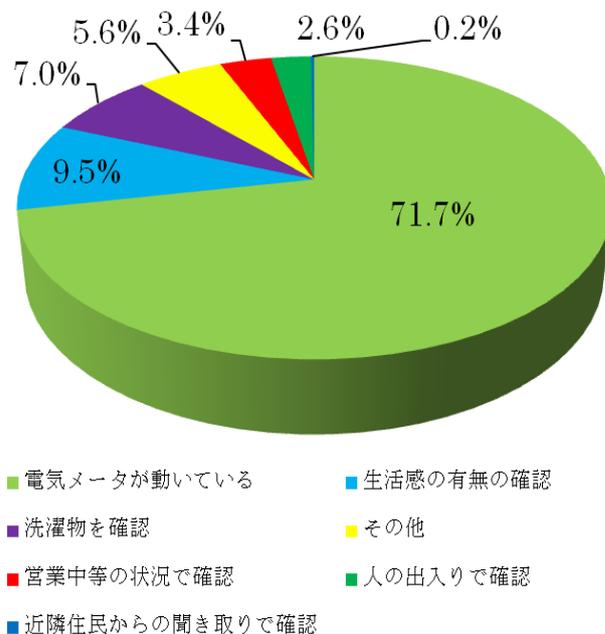
評価点	件数	割合
0~49	1522	60.7%
50~99	160	6.4%
100~149	17	0.7%
150~199	470	18.7%
200~249	244	9.7%
250~299	54	2.1%
300~349	27	1.1%
350~399	7	0.3%
400~449	4	0.2%
450~	3	0.1%
合計	2508	100.0%

(6) 居住中と判断したものの内訳

・住人在宅確知別内訳

居住中（使用中）総数 7,797 件

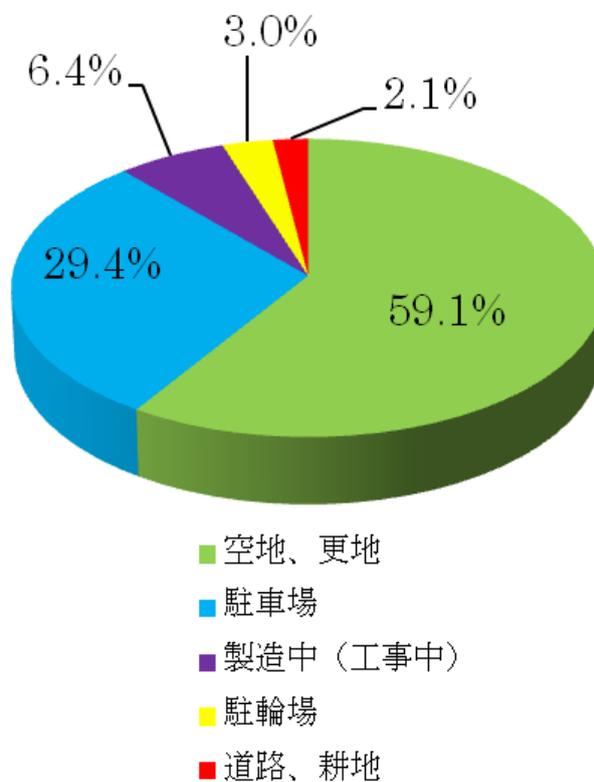
状 況	件 数	割 合
電気メータが動いている	5595 件	71.7%
生活感の有無の確認	738 件	9.5%
洗濯物を確認	546 件	7.0%
その他 ※	435 件	5.6%
営業中等の状況で確認	262 件	3.4%
人の出入りで確認	202 件	2.6%
近隣住民からの聞き取りで確認	17 件	0.2%
合計	7,795 件	100.0%



※ その他内訳

その他（建物なし）総数 435 件

現 況	件数	割合
空地、更地	257 件	59.1%
駐車場	128 件	29.4%
製造中（工事中）	28 件	6.4%
駐輪場	13 件	3.0%
道路、耕地	9 件	2.1%
合計	435 件	100.0%



空家等現地調査票

調査番号

平成27年度 尼崎市

1 所在地等				
調査年月日	年	月	日	調査員
所在地	尼崎市			住宅地図ページ
事前調査	<input type="checkbox"/> 地図記載で空家	<input type="checkbox"/> 都市整備局が所管する空家情報	<input type="checkbox"/> 消防局が所管する空家情報	
2 建物情報				
用途	<input type="checkbox"/> 住宅	<input type="checkbox"/> 店舗併用住宅	<input type="checkbox"/> 店舗	<input type="checkbox"/> その他()
建て方	<input type="checkbox"/> 一戸建て	<input type="checkbox"/> 長屋(戸)	<input type="checkbox"/> 共同住宅(戸)	<input type="checkbox"/> その他()
構造	<input type="checkbox"/> 木造	<input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート	<input type="checkbox"/> 鉄骨	<input type="checkbox"/> その他()
階数	<input type="checkbox"/> 1階建て	<input type="checkbox"/> 2階建て	<input type="checkbox"/> 3階建て	<input type="checkbox"/> 4階以上(階)
3 空家等判定指標				
判定指標	表札	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無	
	郵便受け	<input type="checkbox"/> ふさがれている又は無い	<input type="checkbox"/> 郵便物等が溜まっている	<input type="checkbox"/> 郵便物等は溜まっていない
	電気メーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない
	ガスメーター	<input type="checkbox"/> 動いていない	<input type="checkbox"/> 動いている	<input type="checkbox"/> 確認できない
	売り・貸しの表示	<input type="checkbox"/> 有()	<input type="checkbox"/> 無	
	その他			
	水道の閉栓情報	<input type="checkbox"/> 閉栓している	<input type="checkbox"/> 閉栓していない	<input type="checkbox"/> 不明
判定	<input type="checkbox"/> 空家等	<input type="checkbox"/> 居住中(使用中)	<input type="checkbox"/> 不明	
4 管理不全状態の判定指標				
管理不全状態の基礎調査				
危険性	建物の傾斜、変形	<input type="checkbox"/> 傾きなし	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	<input type="checkbox"/> 著しく大きな傾き又は変形あり
	屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部損傷(瓦の一部剥離、ずれ等)	<input type="checkbox"/> 瓦等が剥落し、穴が開いている又は波打っている
	外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 仕上材が剥落し、下地が一部露出	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出又は穴が開いている
	塀、擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ破損している	<input type="checkbox"/> 傾き崩れてきている
	テレビアンテナ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 傾いている	<input type="checkbox"/> 落下の危険性あり
	その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 一部が損傷	<input type="checkbox"/> 著しく損傷
防犯	出入口	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> 施錠がされていない	<input type="checkbox"/> 開放されている。
	窓	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> ガラスが割れている	<input type="checkbox"/> ガラスがほぼ総て割れている
生活環境	ごみ	<input type="checkbox"/> 問題なし	<input type="checkbox"/> ゴミの放置、不法投棄	<input type="checkbox"/> 敷地内にゴミがあふれている
	立木、雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 手入れあり	<input type="checkbox"/> 手入れなし	<input type="checkbox"/> 手入れなしで敷地外に突出
5 空家等の危険度	<input type="checkbox"/> 危険はない	<input type="checkbox"/> 危険がある	<input type="checkbox"/> 緊急の危険がある	
6 接道状況	道路に接する間口	<input type="checkbox"/> 2m未満	<input type="checkbox"/> 2~3m	<input type="checkbox"/> 4m以上 <input type="checkbox"/> その他()
【備考】				

尼崎市空家等危険度判定表

家屋整理番号

建築物等の崩壊・落下の危険性判定表

区分	判定内容						最高 評点
	Aランク		Bランク		Cランク		
建物の傾斜・変形	<input type="checkbox"/> 傾きなし	0点	<input type="checkbox"/> 軽度の傾きあり	50点	<input type="checkbox"/> 著しく大きな傾き 又は変形あり	100点	0点
屋根	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 一部損傷(瓦の一部剥 離、ずれ等)	25点	<input type="checkbox"/> 瓦が剥落し、穴が開い ている又は波打ってい る	50点	0点
外壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 仕上材が剥落し、 下地が一部露出	15点	<input type="checkbox"/> 著しく下地が露出 又は穴が開いている	25点	0点
塀、擁壁	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 一部ひび割れ 破損している	15点	<input type="checkbox"/> 傾き崩れてきている	25点	0点
テレビアンテナ等	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 傾いている	15点	<input type="checkbox"/> 落下の危険性あり	25点	0点
その他()	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 一部が損傷	15点	<input type="checkbox"/> 著しく損傷	25点	0点
小計						0点	0点

生活環境等への影響度判定表

区分	判定内容						最高 評点
	Aランク		Bランク		Cランク		
出入口等	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> 施錠がされていない	15点	<input type="checkbox"/> 開放されている	25点	0点
窓	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> ガラスが割れている	15点	<input type="checkbox"/> ガラスがほぼ全て割れ ている又は窓が開放さ れている	25点	0点
ごみ	<input type="checkbox"/> 問題なし	0点	<input type="checkbox"/> ごみの放置、 不法投棄	15点	<input type="checkbox"/> 敷地内にごみがあ ふれている	25点	0点
立木、雑草の繁茂	<input type="checkbox"/> 手入れあり	0点	<input type="checkbox"/> 手入れなし	15点	<input type="checkbox"/> 手入れなしで 敷地外に突出	25点	0点
小計						0点	0点

周辺への影響度判定表(敷地外及び第三者へ危害を及ぼす恐れ)

区分	判定内容						最高 評点
	Aランク		Bランク		Cランク		
周辺への 影響度	<input type="checkbox"/> 建物等の崩壊・落下 による影響が第三者 へ危害を及ぼす恐れ がない	0点	<input type="checkbox"/> 建物等の崩壊・落下 による影響が近隣へ 危害を及ぼす恐れが ある	25点	<input type="checkbox"/> 建物等の崩壊・落下 による影響が通行人 等第三者へ危害を及 ぼす恐れがある	50点	0点
	<input type="checkbox"/> 近隣からの苦情、要 望がない	0点	<input type="checkbox"/> 近隣からの苦情、要 望がある	25点	<input type="checkbox"/> 近隣からの苦情、要 望が複数ある	50点	0点
小計						0点	0点

緊急度判定表

区分	判定内容			評点	最高評点
緊急度	<input type="checkbox"/> 特に緊急の対応が必 要である。	100点	【状態】 ()	0点	100点
小計				0点	0点

※危険度判定区分について

総合計	ランク
0点	Aランク
200点未満	Bランク
200点以上	Cランク

合計 0点 0点

※総合計の最高評点は450点

危険度区分判定 Aランク